

# **המשכן לאמנויות הבמה בע"מ**

## **דוחות כספיים**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**תוכן העניינים**

<b><u>עמוד</u></b>	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הפעילויות
4	דוח על השינויים בנכסים נטו
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-17	ביאורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של המשכן לאמנויות הבמה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של המשכן לאמנויות הבמה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוחות שלו עליהם ממאי 2021 וממאי 2020 כללו חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גורודנסקי ביטראן ושות'  
רואי חשבון

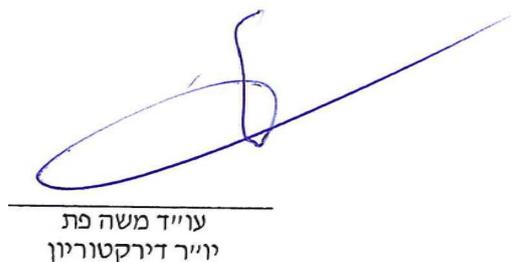


14 באפריל, 2022

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
* 7,969	* 7,287	14,416	4	<b>נכסים שוטפים</b>
* 13,829	* 8,240	5,312	5	מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה
21,798	15,527	19,728		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
33,260	21,032	8,961	6	<b>רכוש קבוע</b>
55,058	36,559	28,689		<b>סה"כ נכסים</b>
3,097	1,134	4,145	7	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,078	114	1,295	8	ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
4,813	4,404	3,855	9	פרויקטים שוטפים, נטו
8,988	5,652	9,295		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
252	245	351	10	<b>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד</b>
1,536	1,536	1,536	11	<b>נכסים נטו</b>
33,260	21,032	8,961		תקבולים ע"ח הון מניות מקורות לרכוש קבוע
11,022	8,094	8,546		עודף מצטבר מפעילויות
45,818	30,662	19,043		<b>סה"כ נכסים נטו</b>
55,058	36,559	28,689		<b>סה"כ התחייבויות ונכסים נטו</b>

\* מוין מחדש

  
 עו"ד יוחנן זך  
 מנכ"ל

  
 עו"ד משה פת  
 יו"ר דירקטוריון

14 באפריל 2022  
 תאריך אישור הדוחות  
 הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020 אלפי ש"ח	2021		
17,061	5,140	11,951	13	הכנסות מפעילות
23,374	17,167	20,066	14	עלויות ישירות של הפעילות
(6,313)	(12,027)	(8,115)		<b>עודף הוצאות מפעילות</b>
3,427	3,132	3,494	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,740)	(15,159)	(11,609)		<b>עודף הוצאות לפני מימון</b>
4	3	(10)		הכנסות / (הוצאות) מימון, נטו
(9,736)	(15,156)	(11,619)		<b>גרעון לשנת הדוח</b>

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

דוח על השינויים בנכסים נטו

נכסים נטו				
ללא הגבלה				
סה"כ	לפעילויות שוטפות	ששימשו לרכוש קבוע	תקבולים ע"ח הון מניות (*)	
	ש"ח	אלפי		
55,554	8,341	45,677	1,536	<b>יתרות ליום 1 בינואר 2019</b>
				<b>שינויים בשנת 2019</b>
(9,736)	(9,736)	-	-	גרעון לשנה
-	12,454	(12,454)	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	(37)	37	-	ששימשו לרכוש קבוע
45,818	11,022	33,260	1,536	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
				<b>שינויים בשנת 2020</b>
(15,156)	(15,156)	-	-	גרעון לשנה
-	12,476	(12,476)	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	(248)	248	-	ששימשו לרכוש קבוע
30,662	8,094	21,032	1,536	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
				<b>שינויים בשנת 2020</b>
(11,619)	(11,619)	-	-	גרעון לשנה
-	12,114	(12,114)	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	(43)	43	-	ששימשו לרכוש קבוע
19,043	8,546	8,961	1,536	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

(\*) ביאור 11

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(9,736)	(15,156)	(11,619)
7,462	14,729	18,685
(2,274)	(427)	7,066
(37)	(248)	(43)
7	(7)	106
(30)	(255)	63
-	-	-
-	-	-
(2,304)	(682)	7,129
*10,273	*7,969	7,287
*7,969	*7,287	14,416

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
**גרעון לשנת הדוח**  
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים  
מפעילות שוטפת - נספח א'  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**  
רכישת נכסים קבועים  
גידול / (קיטון) בהתחייבות לזמן ארוך  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעולות מימון**  
העברה מקרנות  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

**עלייה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

\* הוצג מחדש

**נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים		
12,454	12,476	12,114
(5,061)	5,589	2,928
(491)	(1,963)	3,011
297	(964)	1,181
263	(409)	(555)
(4,992)	2,253	(6,565)
7,462	14,729	18,679

פחת והפחתות  
**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**  
ירידה / (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה / (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון  
עליה / (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות  
עליה / (ירידה) בפרויקטים בביצוע

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ביאור 1 - הגדרות**

בדוחות כספיים אלה :

החברה	- המשכן לאמנויות הבמה (חברה מוגבלת בערבות).
המשכן	- המבנה הממוקם במרכז "גולדה מאיר" בתל אביב ומשמש כמרכז תרבות עירוני אשר כולל את פעילות האופרה הישראלית ופעילות תיאטרון הקאמרי.
עירייה	- עיריית תל אביב - יפו.
בניין הבימה	- חברת בניין הבימה בע"מ.
האופרה	- האופרה הישראלית תל אביב - יפו.
הקאמרי	- נאמנות התיאטרון הקאמרי של תל אביב.
בניין הקאמרי	- בניין הקאמרי (1961) בע"מ.
הסינמטק	- סינמטק תל אביב.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
סכום מותאם	- סכום נומינלי היסטורי, שהותאם למדד בהתאם להוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
דיווח כספי מותאם	- דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מועד מעבר	- המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, עפ"י תקן חשבונאות מסי' 12, דהיינו 31 בדצמבר 2002.
סכום מדווח	- סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
נכסים נטו	- ההפרש בין נכסי החברה לבין התחייבויותיה.
הגבלה	- הגבלה על השימוש בנכסים נטו, שנקבעה על פי התניות של תורמים, תומכים או מענקים לחברה.
הגבלה בעלת אופי זמני	- הגבלה הפוקעת, או מוסרת, עם קרות אירוע מסוים, או עם חלוף זמן, או שניתן לקיימה או להסירה בביצוע פעולות מסוימות, הכל בהתאם להתניות התורמים או הגורמים החיצוניים שנתנו את המקורות.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילויי דעת 29 ו- 69 של לשכת רואי חשבון בישראל, ובתקן חשבונאות 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
קרנות מיועדות	- קרנות כספיות המשריינות תקציבים מיוחדים למטרות ספציפיות בין בשימושים שוטפים ובין לשימושים עתידיים.
קרן אחזקה	- מיועדת לצרכי אחזקה, פיתוח והצטיידות ב-"אגפי הקאמרי והאופרה". כספי הקרן מופקדים בחשבון בנק נפרד ע"ש החברה.

**ביאור 2 - כללי**

- א. 1. החברה נרשמה אצל רשם החברות ביום 27 ביולי 1986 כחברה פרטית מוגבלת בערבות, ללא הון מניות. מספר החברה ברשם החברות הוא 511139164.
2. ביום 24 בינואר 1993 אישר משרד הפנים את הצטרפותה של עיריית תל-אביב יפו (להלן העירייה) לחברה והפיכתה לתאגיד עירוני.

**ב. מטרת החברה ותפקודה:**

1. מטרת היסוד של החברה הייתה לרכז אולמות תרבות תחת "קורת גג אחת" ובכך ליעל ולהוזיל את תחזוקת האולמות, לרבות שיפורים ושיפוצים לצורך שמירה ושדרוג של איכות המבנים מחד, ומאידיך לאפשר מקסום יעילות ושירותים הן לגופי האומנות והן לקהל הרחב.
2. ביום 21 באוקטובר 1993 הוסכם בין החברה לעירייה, כי החברה תקים על קרקע בבעלות העירייה, את המבנה המיועד לאופרה במסגרת "המשכן לאמנויות הבמה" והחל מחודש דצמבר 1996, משמשת החברה כחברת ניהול ותפעול, בכל הקשור לתפעולו השוטף של המשכן.
3. על פי החלטה משותפת של מועצת העירייה והנהלת החברה (מנובמבר 2000), נקבעה חלוקת תפקידים בכל הקשור להפעלת המבנה בין הפונקציה הניהולית / תפעולית בנושאי תחזוקה שוטפת (לרבות שיפוצים במידת הצורך) שתבוצע ע"י החברה, לבין נושאי האמנות שיבוצעו ע"י האופרה והקאמרי. בהתאם להחלטה הנ"ל, נחתמו הסכמים בין החברה לבין הקאמרי והאופרה בדבר השתתפותן בכיסוי ההוצאות של החברה.
4. החברה מבצעת מעת לעת פרויקטים בהתאם לקביעת העירייה.
5. החברה הינה מוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה ונחשבת כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח), לצורך חוקי המס.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. כללי:**

הדוחות הכספיים נערכו על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל (על תיקונו בתקן חשבונאות מס' 5) בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

**ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:**

עד ליום 31 בדצמבר 2002 הוצגו הדוחות הכספיים בישראל בסכומים מותאמים. החל מיום 1 בינואר 2003 (לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות 12), עורכת החברה את הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים.

**ג. אופן הצגת הדוחות הכספיים:**

1. יתרת הנכסים נטו, ממוינת לקבוצות משנה, תוך הבחנה בין:
  - נכסים נטו שלא קיימת הגבלה לגבי אופן השימוש בהם.
  - נכסים נטו שקיימת הגבלה לגבי אופן השימוש בהם.
  - נכסים נטו לגביהם קיימת הגבלה בעלת אופי זמני, עקב ייעודם למטרות מוגדרות.
  - נכסים נטו ללא הגבלה, ששימשו לרכוש קבוע.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)**

2. הדוח על הפעילויות כולל את כל ההכנסות וההוצאות בתקופת הדיווח. "הכנסות" כוללות את ההכנסות שהתקבלו ושצמחו בתקופה ללא כל הגבלה על השימוש בהן וכן את אותו חלק של הנכסים נטו שהוגבלו ואשר שוחררו במהלך התקופה מהתניות. "הוצאות" כוללות גם את ההוצאות שמומנו ממקורות שהוגבלו על ידי הגורם ממנו נתקבלו.
3. הדוח על השינויים בנכסים כולל:
- א. תנועות כספיות ממקורות חיצוניים בשנת הדוח לאחת מקבוצות המשנה המפורטות לעיל.
- ב. תנועות כספיות פנימיות בין אותן קבוצות משנה (לרבות כיסוי הוצאות הפחת).

**ד. בסיס רישום :**

החברה רושמת את נכסיה, התחייבויותיה, השינויים בנכסים נטו שהוגבלו, הכנסותיה והוצאותיה על בסיס צבירה.

**ה. מזומנים ושווי מזומנים :**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות מלוות ממשלתיים סחירים וכן פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ו. רכוש קבוע :**

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

%	
4	מבנה וצמודי מבנה
7 - 33	רהוט וציוד משרדי
15	קטנוע

**ז. ירידת ערך נכסים :**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 15, הקובע את הטיפול החשבונאי בירידת ערך נכסים. החברה בוחנת בכל תאריך מאזן, אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, שכתוצאה מהם קיימת אפשרות לירידת ערך בפריטים מסוימים ברכוש הקבוע, בין עלותם בספרים לבין הסכום שהינו בר השבה לגביהם. במידה והתשובה חיובית זוקפת החברה את ההפרש בגין ירידת הערך, לדוח רווח והפסד. סכום בר השבה של נכס קבוע - כאשר הנכס משמש את החברה בפעילותה השוטפת, יקבע לפי הגבוה שבין מחיר המימוש נטו של הנכס לבין עלותו המופחתת בספרי החברה. כאשר הנכס מהווה נכס מניב להכנסות החברה מדמי שכירות, יקבע לפי הערך הנוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש הצפוי בנכס לרבות מחירו בעת המימוש בעתיד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ח. הקצבות בגין פעילות אמנותית אחרת:**

החל משנת 2018, נכללות הקצבות העירייה לפעילות אמנותית אחרת במסגרת סעיף פרויקטים שוטפים נטו (ביאור 9) בדוח על המצב הכספי.

**ט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה :**

- (1) מטבע הפעילות של החברה הינו שקל חדש. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי השערים היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
- (2) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד שפורסם בגין החודש שהסתיים בתאריך המאזן.
- (3) להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (\*) ועל שער החליפין של הדולר של ארה"ב :

דולר <u>ארה"ב</u>	מדד המחירים <u>לצרכן (*)</u>	
3.11	104.85	31 בדצמבר 2021
3.21	101.99	31 בדצמבר 2020

שיעור השינוי באחוזים :

(3.11)	2.8	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(7.22)	(0.7)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

(\*) המדד בגין החודש בו הסתיימה התקופה (בסיס ממוצע 2012)

**י. שימוש באומדנים בדוחות הכספיים :**

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים וביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
סה"כ	סה"כ	סה"כ	פיקדונות וני"ע ערך סחירים	עובר ושב
2,772	2,895	10,782	-	10,782
2,126	1,969	2,787	-	2,787
2,168	1,432	489	-	489
903	990	351	-	351
7,969	7,287	14,409	-	14,409
		2		
		5		
*7,969	*7,287	14,416		

שוטף  
קרן "אחזקה" אופרה - ח-ן יעודי  
קרן "אחזקה" קאמרי - ח-ן יעודי  
סינמטק - ח-ן יעודי

קופה קטנה  
קופת מט"ח

\* מוין מחדש

**ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
9,585	2,541	2,428
1,869	1,446	897
2,375	4,253	1,987
13,829	8,240	5,312

צדדים קשורים (\*)  
חייבים אחרים  
המחאות לגביה (\*\*)

(\*) הרכב:  
עיריית ת"א 89  
האופרה 357  
בניין הקאמרי 360  
תיאטרון הקאמרי -  
בניין הבימה 1,622

\* בשנת 2020 בוצע עדכון התחשבות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה (ראה ביאור 12).

\*\* מוין מחדש

**ביאור 6 - רכוש קבוע**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר							עלות :
2019	2020	2021				יתרה לתחילת השנה	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	מחשבים	קטנוע	ציד וריהוט		
אלפי ש"ח							
313,262	313,299	313,547	-	25	3,519	310,003	יתרה לתחילת השנה
37	248	43	43	-	-	-	תוספות
-	-	-	-	-	-	-	גריעות
<u>313,299</u>	<u>313,547</u>	<u>313,590</u>	<u>43</u>	<u>25</u>	<u>3,519</u>	<u>310,003</u>	יתרה לסוף השנה
פחת שנצבר :							יתרה לתחילת השנה
(267,585)	(280,039)	(292,515)	-	(8)	(2,832)	(289,675)	
(12,454)	(12,476)	(12,114)	(7)	(4)	(127)	(11,976)	
-	-	-	-	-	-	-	תוספות
<u>(280,039)</u>	<u>(292,515)</u>	<u>(304,629)</u>	<u>(7)</u>	<u>(12)</u>	<u>(2,959)</u>	<u>(301,651)</u>	גריעות
<u><b>33,260</b></u>	<u><b>21,032</b></u>	<u><b>8,961</b></u>	<u><b>36</b></u>	<u><b>13</b></u>	<u><b>560</b></u>	<u><b>8,352</b></u>	יתרה לסוף השנה
							<b>עלות מופחתת</b>

(1) החברה הינה "בר רשות" לצורכי השימוש במשכן, שנבנה על קרקע בבעלות העירייה. תקופת השימוש מוארכת מעת לעת. נכון למועד הדוחות הכספיים, תקופת השימוש בתוקף עד ליום 24.12.2026.

ב. הרכב - עלות מופחתת מבנים:

2019	2020	2021	אלפי ש"ח
27,849	15,964	4,188	
4,543	4,343	4,143	הפטיו באגף של ה"קאמרי"
21	21	21	השקעה בתכנון הפטיו של ה"אופרה"
<u>32,413</u>	<u>20,328</u>	<u>8,352</u>	סה"כ

**ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר			אלפי ש"ח
2019	2020	2021	
2,132	908	2,393	אשראי פתוח
965	226	1,752	המחאות לפרעון
<u>3,097</u>	<u>1,134</u>	<u>4,145</u>	

**ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר			אלפי ש"ח
2019	2020	2021	
246	-	-	בניין הקאמרי
-	-	706	תאטרון הקאמרי
67	65	59	מוסדות
765	49	530	אחרים
<u>1,078</u>	<u>114</u>	<u>1,295</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

באור 9 – פרויקטים שוטפים, נטו

2019	2020	2021								
סה"כ	סה"כ	סה"כ	פעילות אמנותית (7) אחרת	המרכז הגאה(6)	אחרים(5)(*)	סינמטק שוטף(4)	סינמטק שיפוץ(3)	קרן אחזקה "אופרה" (2)	קרן אחזקה "קאמרי"(1)	
4,893	4,813	4,404	-	8	556	(178)	564	1,665	1,789	מקורות מימון
7,494	4,453	9,594	2,658	1,447	2,001	2,078	-	-	1,410	יתרה לתחילת השנה עיריית תל אביב
1,125	1,500	1,500	-	-	-	-	-	750	750	העברת לקרן אחזקה דמי שכירות
1,698	949	333	-	-	-	333	-	-	-	
15,210	11,715	15,831	2,658	1,455	2,557	2,233	564	2,415	3,949	
(5,565)	(6,603)	(11,976)	(2,900)	(904)	(2,179)	(2,647)	-	(826)	(2,520)	הוצאות כולל מימון
(4,832)	(708)	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות ברכוש קבוע
(10,397)	(7,311)	(11,976)	(2,900)	(904)	(2,179)	(2,647)	-	(826)	(2,520)	
<b>4,813</b>	<b>4,404</b>	<b>3,855</b>	<b>(242)</b>	<b>551</b>	<b>378</b>	<b>(414)</b>	<b>564</b>	<b>1,589</b>	<b>1,429</b>	

(2-1) ביאור 12א(4)

(3-7) תקציבים ייעודיים (תב"ר) שנתקבלו מהעירייה  
 (\*) פרויקטים שונים – עבודות במשכן, מגדלי מים וכד'

**ביאור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד**

- א. בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף, חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות, בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים.
- ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מכוסה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בפוליסות ביטוח.
- ג. החברה חייבת להשלים לעובדים, עבורם היא מפקידה באופן שוטף כספים בפוליסות ביטוח במידה שיפוטרו ויהיו זכאים לפיצויים, את ההפרש שבין סכום הפיצויים המחושב לפי דיני העבודה לבין הסכום שיצטבר לזכות אותם עובדים בפוליסות ביטוח האמורות. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בהתחייבות מחד וביעודה מאידך, מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.
- ד. סכום ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, מבטא את יתרת ההתחייבות לפיצויי פרישה שאינה מכוסה על ידי פוליסות הביטוח, כאמור ב - (ג) לעיל.
- ה. החברה צוברת ימי חופשה לעובדיה בהתאם לחוק.
- ו. למועד הדוחות הכספיים התחייבות החברה בגין ימי חופשה ופיצויי פיטורין, מפורטת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
129	91	113	הפרשה לחופשה
123	154	238	התחייבות לפיצויים
252	245	351	

**ביאור 11 - תקבולים ע"ח הון המניות**

- א. בישיבת ועדת הכספים של עיריית תל-אביב יפו מיום 16 בדצמבר 2002, הוחלט לאשר העברת סך של 550,000 ₪ על חשבון הון המניות של החברה. בתאריך 6 בפברואר 2003, העבירה עיריית תל-אביב את הסכום האמור (הסכום המותאם עפ"י גלויי הדעת החשבונאים, הינו 536 אלפי ₪). עד תאריך אישור הדוחות הכספיים טרם הונפקו המניות. ביום 12 בינואר 2004 התקבלה החלטת בעלי המניות של החברה, לאשר הקצאת 500 מניות בנות ע.נ. של 1 ₪ לעיריית תל-אביב תמורת סכום של 500,000 ₪, מתוך הסך הכולל כאמור לעיל, שקיבלה החברה מהעירייה.
- ב. במהלך שנת 2005 הועבר סך של 1,000,000 ₪ מעיריית תל-אביב יפו לחברה כתקבולים על חשבון מניות של החברה.
- ג. בתאריך 5 בדצמבר 2002 אישר מנכ"ל משרד הפנים את התקנון החדש של המשכן הקובע בין היתר על מנת להכניס את מבנה החברה למסגרת חוק החברות החדש, מבנה של הון מניות בסך של 50,000 ₪, המחולק ל - 50,000 מניות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת.
- בתאריך 11 בנובמבר 2003 נשלח על ידי היועץ המשפטי של החברה מכתב לרשם החברות בנושא שינוי הון המניות בחברה. עד תאריך אישור הדוחות הכספיים לא בוצע השינוי האמור אצל רשם החברות. מתוך ההון הרשום הוקצו 100 מניות, כדלקמן:
- תשעים וארבע (94) מניות נרשמו ע"ש העירייה ושש (6) מניות נרשמו ע"ש בעלי תפקיד בעירייה אשר יחזיקו במניות אלה בתוקף תפקידם בלבד וכל עוד הם מכהנים בתפקידים כאמור לעיל, בהתאמה. אחריות בעלי המניות של החברה לחובות החברה מוגבלת במניות.

**ביאור 11 - תקבולים ע"ח הון המניות (המשך)**

- ד. בשנים קודמות הוחל בתהליך ביצוע הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך מתן ביטוי פורמאלי לנושא הרישום והקצאה של הון המניות.
- ה. הואיל ועד למועד הדוחות הכספיים טרם הסתיימו הפעולות הפורמליות כאמור לעיל, לרבות רישומן ברשם החברות, הוצגו הסכומים שנתקבלו כ"תקבולים ע"ח הון המניות".
- ו. להלן ריכוז הנתונים לעיל:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרטים:</u>
536	סעיף א' לעיל
1,000	סעיף ב' לעיל
-	סעיף ג' לעיל (100 ש"ח)
<u>1,536</u>	

**ביאור 12 – התקשרויות**

**א. הרכב:**

1. הסכם עם "האופרה":
- (א) על פי הסכם מיום 01.01.2001, בין החברה לאופרה, שתוקפו (לרבות תקופת אופציה שהארכה), עד ליום 31.12.2020, תהיה החברה אחראית לאחזקת הבניין ולתפעולו, והאופרה תקבל רשות שימוש בבניין ורשות שימוש משותפת ברחבה, לביצוע ולניהול הפעילות האופראית והפעילות האומנותית האחרת.
- בתאריך 16.9.20 נחתמה תוספת להסכם אשר מאריכה את תוקף ההסכם ב- 10 שנים עד ליום 31.12.2030.
- (ב) על פי ההסכם, תכסה האופרה באופן יחסי (כפי שנקבע בהסכם) את כל ההוצאות השוטפות של החברה, לרבות הוצאות ההפעלה והאחזקה של חברת המשכן.
2. הסכם עם "הקאמרי":
- (א) קיים הסכם מיום 1 בנובמבר 2002 בין החברה לקאמרי, שתחולתו ל- 12 שנה, עם אופציה להארכה ל-12 שנים נוספות על פיו החברה תהיה אחראית לאחזקת הבניין ולתפעולו, והקאמרי יקבל רשות שימוש בבניין ורשות שימוש משותפת ברחבה, לביצוע ולניהול פעילות התיאטרון.
- (ב) על פי ההסכם, יכסה הקאמרי באופן יחסי (כפי שנקבע בהסכם) את כל ההוצאות השוטפות של החברה, לרבות הוצאות ההפעלה והאחזקה של חברת המשכן.
3. על פי ההסכמים הנ"ל - תשלום ההוצאות השוטפות על ידי הצדדים, מתבסס בשלב ראשון על אומדן ומתעדכן רטרואקטיבית, על פי העלויות בפועל, מדי שנה.
- לצורך קביעת התשלום הסופי, מעבירה החברה לצדדים דוח הוצאות שוטפות בגין השנה החולפת, מבוקר על ידי רואה חשבון ובהתאם לדוח זה מבוצעת התחשבות בין הצדדים בכל הקשור להפרשים בין הסכומים אשר שולמו על פי האומדן, לבין סכומי ההוצאות השוטפות בפועל, על פי הדוח המבוקר.
4. על פי ההסכמים הנ"ל - מלבד תשלום ההוצאות השוטפות של הבניין, הוקמה קרן נוספת (להלן: קרן האחזקה והפיתוח) לצרכי אחזקה, פיתוח ושאר הוצאות שאינן נכללות במסגרת האחזקה השוטפת והכל בהסכמות בין הצדדים. על פי ההסכם, אמור כל אחד מהצדדים (אופרה והקאמרי), להעביר מדי שנה סך של 750,000 ש"ח והקרן תיוחד ותופרד בספרי החברה מהפעילות השוטפת, לרבות ניהולה הכספי בחשבון בנק נפרד. הריבית שתיזקף על יתרות הזכות בבנק תתווסף לקרן.

**ביאור 12 – התקשרויות (המשך)**

5. על פי הדוחות הכספיים השנתיים של חברת המשכן, הרווח הנקי אשר ייצבר בחברת המשכן מהפעלת מערך שירותי המזון, המשקאות והחנות, יועבר אף הוא לקרן האחזקה והפיתוח, מדי שנה, ובלבד שקרן האחזקה והפיתוח לא תחויב בגירעון (במידה ויהיה) מפעילות זו.
6. לחברה הכנסות שונות מעת לעת.
7. הרכב הכנסות מפעילויות :

2019	*2020	2021	
אלפי ש"ח			
7,644	1,764	5,796	האופרה שרותי הפעלה
7,776	2,245	5,214	הקאמרי שרותי הפעלה
15,420	4,009	11,010	

(\* בשנת הדוח בוצע עדכון התחשבויות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה).

**ב. דמי שכירות**

1. בשנים קודמות נחתמו הסכמים בין המשכן לגופים שונים, חלקם עבור גופים המנוהלים ע"י המשכן והתמורה בגין דמי השכירות מיוחסת לאותם גופים, וחלקם המתייחסים למשכן. להלן פירוט בדבר ההסכמים המתייחסים לגופים השונים:
- א. נחתם הסכם בין המשכן לבין "קופי טיים" בע"מ (להלן - המפעיל), שתוקפו עד ליום 31.12.2025, על פיו קיבל המפעיל זיכיון להפעלת מזונוני הקהל וחדרי אוכל לעובדים, באגף האופרה ואגף הקאמרי. בתמורה לקבלת הזיכיון, משלם המפעיל כדלקמן:
- סך של 60,001 ש"ח לחודש צמוד למדד או סכום השווה ל 15% מהמחזור השנתי לפי הגבוה מבין השניים.
- ב. קיים הסכם עם גלריה גולדמן להפעלת גלריה במתחם האופרה. התמורה המשולמת עבור השכירות הינה סכום חודשי השווה ל-4,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- ג. קיימים הסכמים בין המשכן לבין שוכרים שונים במתחם הסינמטק שהוחל בהפעלתו בחודש דצמבר 2011.
2. בשנים קודמות נחתמו הסכמים בין המשכן לבין חברות סלולר להצבת תא סלולרי זעיר בבניין במטרה לשפר את אותות החברות בבניין. להלן הרכב ההכנסות כאמור:

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
69	119	56	חברות סלולר

**ג. דמי ניהול**

1. על פי הסכם משנים קודמות שהוארך בתום שנת הדוח ל-5 שנים נוספות, מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לבניין הבימה. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס 12/06).
2. על פי הסכם משנים קודמות מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לבניין הקאמרי. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס 12/06).
3. בחודש דצמבר 2011, נחתם הסכם בין הסינמטק לחברת המשכן, על פיו תספק חברת המשכן שירותי ניהול, בתמורה לסך 240,000 ש"ח.
4. בהתאם להסכם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה מחודש יולי 2017 תהא זכאית החברה לדמי ניהול מסה"כ עלויות השיפוץ של מבנה "בית ליסין" שבבעלות חברת בניין הקאמרי, השיפוץ הסתיים בשנת 2019.
5. בחודש יולי 2020 אישרה עיריית תל אביב-יפו פרויקט תכנון והקמת מבנה חדש למרכז הגאה, החברה תקבל דמי ניהול בגובה 4% מעלות הפרויקט.
6. הרכב הכנסות מדמי ניהול :

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
292	290	298	בניין הבימה
292	290	298	בניין הקאמרי - בית ליסין
240	240	240	הסינמטק
711	154	-	בית ליסין - דמי ניהול שיפוץ
36	38	49	המרכז הגאה - דמי ניהול שיפוץ
1	-	-	דמי ניהול - שיפוצים שונים
<b>1,572</b>	<b>1,012</b>	<b>885</b>	

**ביאור 13 - הכנסות מפעילויות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
15,420	4,009	11,010	12 א (7)	שירותי הפעלה ודמי שימוש
69	119	56	12 ב (2)	דמי שכירות
1,572	1,012	885	12 ג (6)	דמי ניהול
<b>17,061</b>	<b>5,140</b>	<b>11,951</b>		

**ביאור 14 - עלויות ישירות של הפעילויות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
10,920	4,691	7,952
12,454	12,476	12,114
<u>23,374</u>	<u>17,167</u>	<u>20,066</u>

אבטחה, אחזקה ואחרות, נטו  
הוצאות פחת

**ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,460	2,446	2,603
229	243	212
351	192	324
103	84	115
57	2	-
74	98	93
35	47	48
35	4	39
83	16	60
<u>3,427</u>	<u>3,132</u>	<u>3,494</u>

משכורות ונלוות  
שירותים מקצועיים  
תקשורת ומשרדיות  
אחזקת רכב ונסיעות  
נסיעות לחו"ל  
ביטוח ואגרות  
כבודים ומתנות  
ספרות והשתלמויות מקצועיות  
שונות

**ביאור 16 - בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. להלן היקף העסקאות בתקופת הדוח, שנעשו עם הצדדים הקשורים במהלך העסקים הרגיל של החברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
<u>16,992</u>	<u>4,779</u>	<u>11,895</u>

הכנסות משירותי הפעלה ודמי ניהול

ב. יתרות – חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
<u>1,315</u>	<u>1,260</u>	<u>89</u>
<u>3,094</u>	<u>486</u>	<u>357</u>
<u>1,023</u>	<u>1,313</u>	<u>1,622</u>
<u>5,468</u>	<u>680</u>	<u>(706)</u>
<u>(246)</u>	<u>62</u>	<u>360</u>

עיריית תל - אביב יפו  
האופרה  
חברת בניין הבימה  
נאמנות תיאטרון הקאמרי  
חברת בניין הקאמרי (1961) בע"מ